GEMEINDE ZOLLING

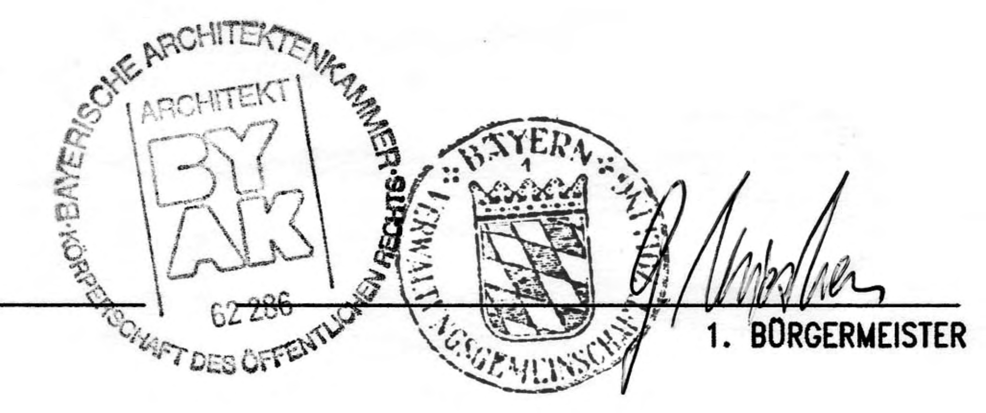
LANDKREIS FREISING

B E B A U U N G S P L A N

"HÖRSCHGELÄNDE TEILBEREICH MISCHGEBIET GEWERBE"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1/1000 (BLATT 1)

PLANDATUM: 25.11.1997, GEÄNDERT AUFGRUND GR-BESCHLUSS VOM 10.03.1998,
GEÄNDERT AUFGRUND GR-BESCHLUSS VOM 07.04.1998,
ZULETZT GEÄNDERT AUFGRUND GR-BESCHLUSS VOM 30.06.1998.



PETER WACKER
ARCHITEKT

1. BÜRGERMEISTER

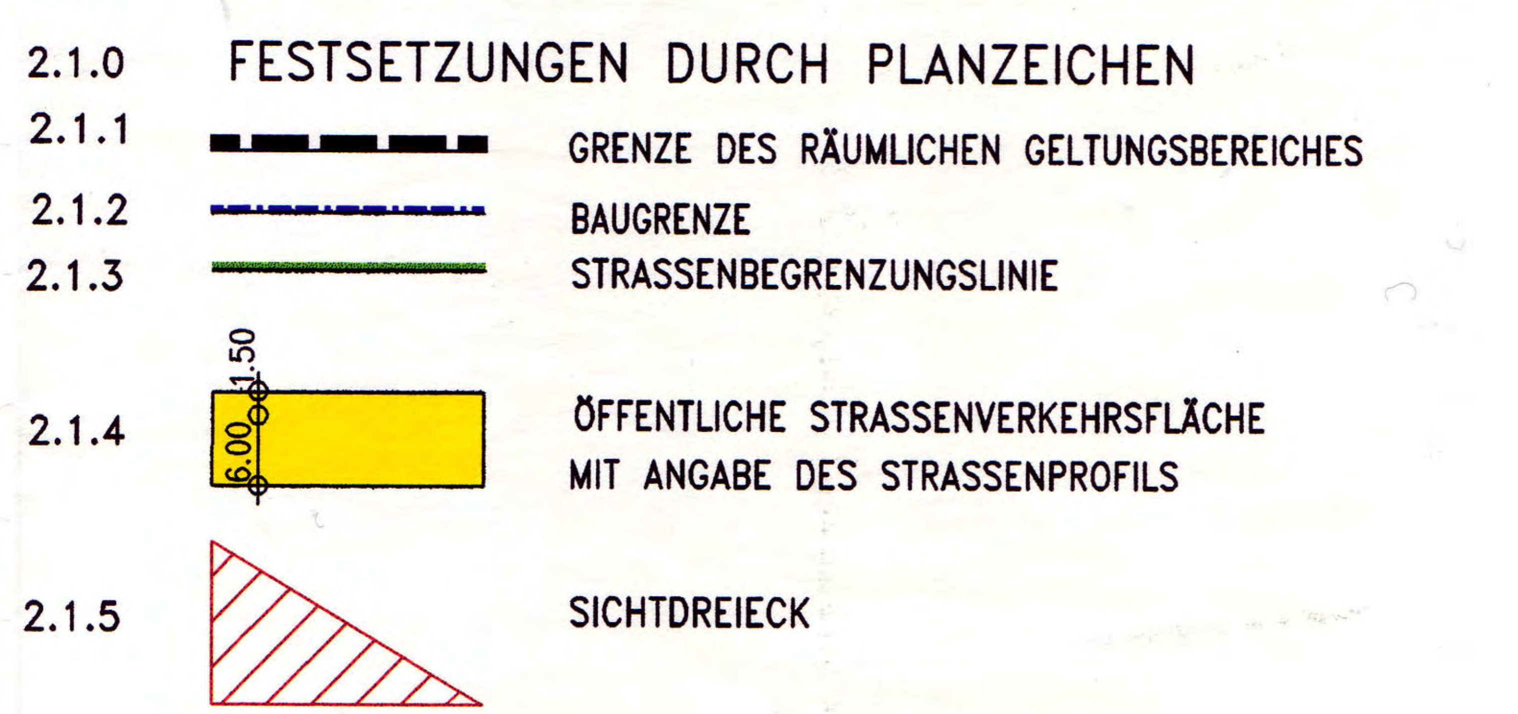
DIE GEMEINDE ZOLLING, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDUNG 1990 - Planz 90) VOM 18.DEZEMBER 1990 (BGBl. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE.

2.0.0 P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



2.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1.2 BAUGRENZE

2.1.3 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.1.4 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS

2.1.5 SICHTDREIECK

2.1.6 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (NUTZUNGSSCHABLONE)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (z.B. MI / GE)	DACHNEIGUNG (z.B.) HAUPTGEBÄUDE:12°-25°
	DACHNEIGUNG (z.B.) GARAGEN :12°-25° ODER 0°- 5° FLACHDACH BEGRÜNT
MAX. WANDHÖHE (z.B. 6.50m)	BAUWEISE (z.B. o)

o OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BauNVO

Mi — MISCHGEBIET GEGLIEDERT GEMÄSS §1 ABS.4 SATZ 1 NR.1 BauNVO

Mi GE — MISCHGEBIET — GEWERBE
ZULÄSSIG : NUR GEWERBEBETRIEBE DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN MIT DEN DAZUGEHÖRIGEN WOHNUNGEN ANALOG §8 ABS.3 NR.1 BauNVO

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

2.2.2 437 FLURNUMMER

2.3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

2.3.1 432 HÖHENLINIE MIT ANGABE IN METER ÜBER NN

2.3.2 BÖSCHUNG

3.0.0 F E S T S E T Z U N G DURCH TEXT

3.1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1.1 DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN AB OK ROHFUSSBODEN IM EINGANGSBEREICH.

3.1.2 DIE OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARF MAX. 20 cm ÜBER OBERKANTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE LIEGEN.

3.2.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.2.1 PRO BAUGRUNDSTÜCK SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN (§14 ABS.1 BAUNVO) MIT MAX. 15 m2 GESAMTNUTZFLÄCHE ZULÄSSIG.

3.3.0 ÄUSSERE GESTALTUNG

3.3.1 IM MI_{GE}

DACHFORM: SATTELDACH

DACHDECKUNG: ZIEGELWARE NATURROT ODER BETONDACHSTEINE NATURROT

3.3.2 DOPPELGARAGEN SIND PROFILGLEICH AUSZUFÜHREN.

3.3.3 DIE HAUSKÖRPER SIND IM GRUNDRISS KLAR RECHTECKIG UND OHNE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE AUSZUBILDEN.

ERKER, PERGULEN UND WINTERGÄRTEN SIND ZUGELASSEN.
PRO WOHNGEBÄUDE IST ENTWEDER 1 WINTERGARTEN ODER 1 ERKER ZULÄSSIG.

3.3.4 WINTERGÄRTEN UND ÜBERDACHTE PERGOLEN SIND BIS ZU EINER BREITE VON 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.
DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 3.00 m ÜBERSCHREITEN , SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN.

3.3.5 ERKER SIND BIS ZU EINER BREITE VON 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG .
SIE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 1.50 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN .BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 6.00 m ZULÄSSIG.

3.3.6 DIE SUMME DER DACHAUFBAUTEN (GAUBEN, ZWERCHGIEBEL) DARF 1/3 DER HAUSLÄNGE JE DACHSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.3.7 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL UND AN DER TRAUFE BIS ZU 60 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.

3.3.8 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

3.3.9 FÜR DOPPELGARAGEN UND GARAGEN ALS GRENZBAU IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, FIRSTRICHTUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN.

3.4.0 EINFRIEDUNGEN

3.4.1 ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG ZUGELASSEN.
HÖHE MAX. 100 cm ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
DIE SOCKELHÖHE WIRD MIT MAX. 20 cm FESTGELEGT.

3.4.2 GESCHLOSSENE MAUERN ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ZUGELASSEN. IM BEREICH DER EINGETRAGENEN SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN SIND GESCHLOSSENE MAUERN ALS SCHALLSCHUTZWAND ZULÄSSIG.

3.4.3 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR ZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX 1.00 m ÜBER DER GELÄNDE-OBERFLÄCHE ZUGELASSEN.

3.5.0 LÄRMSCHUTZ

3.5.1 ES SIND NUR BETRIEBE UND ANLAGEN ZULÄSSIG, DEREN GERÄUSCHEMISSIONEN JE m2 GRUNDFLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZEN FOLGENDE IMMISSIONSWIRKSAME FLÄCHENBEZOGENE SCHALLEISTUNGSPEGEL NICHT ÜBERSCHREITEN.

NAME DER FLÄCHE	MAXIMAL ZULÄSSIGE IMMISSIONSWIRKSAME FLÄCHENBEZOGENE SCHALLEISTUNGSPEGEL IN dB(A) IN RICHTUNG SÜDEN/SÜDWESTEN	
	TAGS	NACHTS
MISCHGEBIET GEWERBE	59	44

DIE IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLEISTUNGPEGEL GELTEN JEWEILS FÜR DIE FLÄCHEN INNERHALB DER BAUGRENZEN.
DER NACHWEIS IHRER EINHALTUNG IST NUR FÜR DEN JEWEILS NÄCHSTGELEGENEN IMMISSIONSORT DES MISCHGEBIETES WOHNEN HÖRSCHGELÄNDE IN SCHALLAUSBREITUNGSRICHTUNG NACH SÜDEN BZW. SÜDWESTEN (SIEHE AUCH HINWEISE) ZU FÜHREN.

HINWEISE ZUM LÄRMSCHUTZ

3.5.2 MIT DEM BAUANTRAG ODER ANTRAG AUF NUTZUNGSÄNDERUNG IM RAHMEN DES JEWEILIGEN GENEHMIGUNGSVERFAHRENS KANN DIE GENEHMIGUNGSBEHÖRDE DEN NACHWEIS FORDERN, DASS DIE FESTGESETZTEN IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLEISTUNGSPEGEL DURCH DAS ENTSPRECHENDE VORHABEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
DER NACHWEIS IST FÜR DEN JEWEILS NÄCHSTGELEGENEN IMMISSIONSORT DES MISCHGEBIETES WOHNEN HÖRSCHGELÄNDE IN SCHALLAUSBREITUNGSRICHTUNG NACH SÜDEN BZW. SÜDWESTEN ZU FÜHREN.
DIE GERÄUSCHEMISSION NACH NORDEN UND OSTEN IST DURCH DIESE FESTSETZUNG NICHT EINGESCHRÄNKT.
DIE BERECHNUNG DER ZULÄSSIGEN IMMISSIONSANTEILE JE BETRIEBSGRUNDSTÜCK IST NACH DEN RECHENREGELN DER VDI 2714 DURCHZUFÜHRN ,WOBEI KEINE BEBAUUNG, EBENES GELÄNDE UND ALS MITTLERE HÖHE DES SCHALLSTRAHLS ÜBER BODEN 4m ANZUSETZEN SIND.
BEI DER KONKRETEN ANLAGENPLANUNG IST INNERHALB DES GEWERBEGEBIETES DARAUF ZU ACHTEN, DASS VOR GEBÄUDEN MIT FENSTERN VON AUFENTHALTSRÄUMEN AUF DEN JEWEILIGEN NACHBARGRUNDSTÜCKEN DIE IMMISSIONSRICHTWERTE FÜR GEWERBEGEBIETE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
AUF DEN NACHWEIS SOLL VERZICHTET WERDEN, WENN OFFENSICHTLICH IST, DASS ES SICH UM EINEN NICHT STÖRENDEN, GERÄUSCHARMEN BETRIEB (Z.B. NUR BÜRONUTZUNG) HANDELT.

3.6.0 ENTSPRECHEND DEN BESTIMMUNGEN DER §§ 19 ff BauGB BEDÜRFEN TEILUNGEN VON GRUNDSTÜCKEN IM BEBAUUNGSPLANGEBIET DER GENEHMIGUNG DURCH DIE GEMEINDE.

4.0.0 H I N W E I S E DURCH TEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN

4.0.1 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ZOLLING IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

4.0.2 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUG AN DIE ZENTRALE ABWASSER-BESEITIGUNG ANZUSCHLIESSEN.

4.0.3 SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.

4.0.4 GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT- UND GRUNDWASSER ZU SICHERN.

4.0.5 DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

4.0.6 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILER-SCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSEN-BELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STRASSEN-SEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

4.0.7 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN - DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 - AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

4.0.8 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECH-STELLEN.

4.0.9 BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART.8 DschG UND MÜSSEN DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN.

4.0.10 ES WIRD EMPFOHLEN, ZUR SCHONUNG DER GRUNDWASSERRESERVEN UND ZUR VERMEIDUNG VON ABFLUSSVERSCHÄRFUNGEN, OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZU SAMMELN UND FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG ZU VERWENDEN ODER SOWEIT ALS MÖGLICH ZU VERSICKERN.

4.0.11 ES WIRD EMPFOHLEN, AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN BEI ZÄUNEN AUF DEN BETONSOCKEL ZU VERZICHTEN.

4.0.12 DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

4.0.13 DIE BODENVERSIEGELUNG (TEERUNG) IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SOLLEN DIE STELLPLÄTZE VERSICKERUNGSFÄHIG GESTALTET WERDEN (z.B. RASENGITTERSTEINE, RASENVERFUGTES PFLASTER, SCHOTTERRASEN, MINERALBETONDECKE).

4.0.14 DAS BAUGEBIET WIRD AN DAS FERNWÄRMEVERSORGUNGSNETZ ANGESCHLOSSEN. JEDES GRUNDSTÜCK HAT DEN ANSCHLUSS VORZUNEHMEN.

G R Ü N O R D N U N G

5.0.0. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

5.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

5.1.1. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND GEMÄSS FESTSETZUNGEN NR. 5.3.1

5.1.2. PFLANZUNGEN IN SICHTDREIECKEN
BÄUME MÜSSEN AUF 2,80 METER ÜBER OK FAHRBAHN AUSGEASTET WERDEN, STRÄUCHER DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 80 CM ÜBER OK FAHRBAHN GEHALTEN WERDEN:

T 5.1.1. ZU PFLANZENDE BÄUME MIT FESTLEGUNG DER BAUMART; SIEHE NR.5.3.2

5.2.0. PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.2.1. VORGESCHLAGENE STRAUCHPFLANZUNGEN

5.2.2. VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR BAUMPFLANZUNGEN

5.3.0. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

5.3.1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND GEMÄSS PLANZEICHEN NR.5.1.1. MINDESTENS 30 % DER FLÄCHEN SIND ALS WASSERDURCHLÄSSIGE VEGETATIONS FLÄCHEN MIT EINER BREITE VON MINDESTENS 2 METERN GEMÄSS DIN 18 915 FÜR DIE JEWEILIGEN VEGETATIONSTECHNISCHEN ANFORDERUNGEN VORZUBEREITEN.
JE 100 QM FLÄCHE IST EIN BAUM I. WUCHSKLASSE ODER SIND ZWEI BÄUME II. WUCHSKLASSE GEMÄSS NACHFOLGENDER AUSWAHLLISTE ZU PFLANZEN.

BÄUME I. WUCHSKLASSE:
ACER PLATANOIDES; SPITZ-AHORN
FRAXINUS EXCELSIOR; ESCHE
QUERCUS ROBUR; STIEL-EICHE
TILIA CORDATA; WINTER-LINDE

BÄUME II. WUCHSKLASSE:
ACER CAMPESTRE; FELD-AHORN
ACER CAMPESTRE'ELSRIJK'; FELD-AHORN 'ELSRIJK'
BETULA PENDULA; SAND-BIRKE
CARPINUS BETULUS; HAINBUCHE
PRUNUS AVIUM; VOGELKIRSCHE

PFLANZGRÖSSE FÜR BEIDE WUCHSKLASSEN: HST., 3XV., STU 18-20
MINDESTABSTAND DER BAUMSTANDORTE:7 m FÜR WUCHSKLASSE I
5 m FÜR WUCHSKLASSE II

DIE MINDESTPFLANZFLÄCHENGRÖSSE OHNE BEFESTIGUNG BETRÄGT JE ZU PFLANZENDEM BAUM 2 m x 2 m.
BEREITS ZEICHNERISCH FESTGELEGTE PFLANZGEBOTE WERDEN HIERAUF ANGERECHNET.

5.3.2. FÜR DIE FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE BAUMARTEN ZU VERWENDEN:

T = TILIA CORD. 'GREENSPIRE'; STADT-LINDE
PFLANZGRÖSSE: HST. 3XV., STU 18-20

5.3.3. PFLANZFRIST

VORGESCHRIEBENE PFLANZUNGEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS EIN JAHR NACH BEZUGSFÄHIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.

5.4.0. TEXTLICHE EMPFEHLUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

5.4.1. FÜR STRAUCHPFLANZUNGEN SOLLTEN SOWEIT MÖGLICH AUCH NACHFOLGENDE HEIMISCHE ARTEN VERWENDET WERDEN. HIERDURCH KANN DAS NAHRUNGS- UND LEBENSRAUMANGEBOT FÜR DIE TIERWELT VERBESSERT WERDEN:

CORNUS SANGUINEA, HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA, HASEL
LIGUSTRUM VULGARE, LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM, HECKENKIRSCHE
ROSA CANINA, HUNDSROSE
VIBURNUM LANTANA, WOLLIGER SCHNEEBALL
VIBURNUM OPULUS, WASSER-SCHNEEBALL

PFLANZMENGE: 1 STRAUCH / 1,5 QM PFLANZFLÄCHE
PFLANZGRÖSSE: 2 X VERPFLANZTE STRÄUCHER; 100-150

5.4.2 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLANE
ES WIRD EMPFOHLEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLANE ALS BESTANDTEILE DES BAUANTRAGES VORZULEGEN.